

Lokalbehovsplan 2027-2036

Miljö- och byggnadsnämnden

Med utblick till 2040



Källa: Visionsskiss CF Möller Architects



Dokumenttyp: Planeringsunderlag
Beslutad av: Miljö- och byggnadsnämnden
Ansvarig funktion: Lokalsamordnare
Ersätter: Lokalförsörjningsplan 2024
Gäller för: underlag till Lokalförsörjningsplan och Investeringsplan
Gäller fr.o.m.: 2026-02-19
Gäller t.o.m.: **Datum**

Ärendenummer: **Ärendenummer**
Datum: **Datum**

Teknik- och serviceförvaltningen
Angelica Vägermark
Fastighetschef bi
angelica.vagermark@enkoping.se

Innehåll

1	Sammanfattning	4
1.1	Förvaltningens förslag till åtgärder genom investeringsprojekt och inhyrningar	4
2	Inledning.....	5
2.1	Syfte och lokalprocess.....	5
2.1.1	Lokalplanering.....	6
2.1.2	Uppdaterad lokalförsörjningsprocess.....	7
2.1	Förutsättningar – uppdrag och styrning	7
3	Nuläge – befintliga verksamheter, befintliga kapaciteter och befintliga fastigheter	8
4	Förväntad framtida utveckling	9
4.1	Bostads- och befolkningsprognos	9
4.2	Omvärldsanalys	9
4.3	Nämndens utvecklingsarbete	10
5	Effekter på framtida lokalbehov	11
6	Ekonomiska och sociala konsekvenser	12
6.1	Samverkansmöjligheter	12
6.2	Konsekvenser om föreslagna investeringar inte prioriteras.....	12
7	Förslag till Lokalbehovsplan – sammanvägd behovsbedömning.....	13
7.1	Åtgärdsbehov	13
7.2	Behov planberedskap och markreserv	13

1 Sammanfattning

Kommentar [AB1]: Tänk på att sammanfattningen ska kunna kopieras till Stratsys!

Varje nämnd tar årligen fram en lokalbehovsplan. Dessa planer utgör grunden till kommunens lokalförsörjningsplan. Lokalförsörjningsplanen är i sin tur ett planeringsunderlag och stöd till prioritering i kommunens budgetprocess och investeringsplan.

1.1 Förvaltningens förslag till åtgärder genom investeringsprojekt och inhyrningar

Baserat på såväl prognostiserad befolkningsökning, förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten och förväntad utveckling av arbetssätt och organisation av kommunens verksamheter, har miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSF) identifierat följande lokalbehov (se figur 1):

Åtgärdsförslagen innebär följande förändringar jämfört med Lokalbehovsplan 2024

- Inga ändringar

Figur 1: Åtgärdsförslag

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL. VERKS. START	STATUS PROJEKT
NÄRARKIV (KS HANDLINGAR)	Ej fastställt	Ja	nej	2026	Verksamhetsarbete pågår inom nya förvaltningen

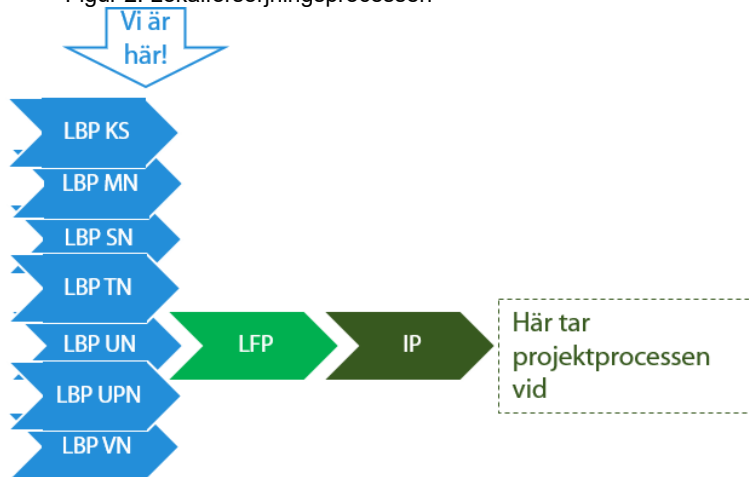
2 Inledning

2.1 Syfte och lokalprocess

Principerna för kommunens lokalstrategiska arbete beskrivs i "Lokalförsörjningsstrategi" (KS2024/780) som beslutades av kommunfullmäktige 2025-12-09, §18. Strategin syftar till att tydliggöra hur det lokalstrategiska arbetet eftersträvar hög lokaleffektivitet och god ekonomisk hushållning med de gemensamma resurserna. Eftersom lokalkostnader är en stor andel av verksamheternas ekonomi och kommunens totala investeringsbehov är omfattande, är det viktigt att hålla nere kostnaderna så långt det är möjligt och endast inkludera nödvändiga lokalåtgärder.

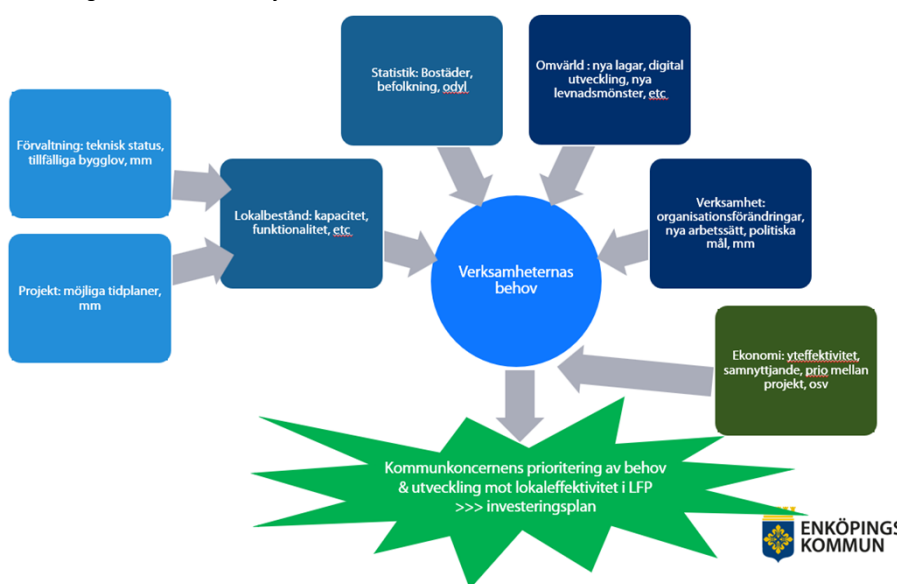
För att uppnå ändamålsenlig lokalplanering till lägst kostnad över tid, där kostnad och nytta är i balans, tar nämnderna årligen fram lokalbehovsplaner (LBP). Dessa planer utgör grunden till kommunens lokalförsörjningsplan (LFP). Lokalförsörjningsplanen är i sin tur ett planeringsunderlag och stöd till prioritering i kommunens budgetprocess och investeringsplan (IP). Figur 2 visar processen med framtagande av lokalbehovsplaner och lokalförsörjningsplan.

Figur 2: Lokalförsörjningsprocessen



Grunden för lokalbehovsplanen är kommunens utveckling baserat på bostadsplaner och befolkningsprognos, liksom befintligt lokalbestånds skick och funktionalitet, samt de förändringar i omvärlden som ger nya krav på verksamheterna, förnyade arbetssätt och ansvarsområden, med mera. Figur 3 visar komplexiteten i de olika påverkande faktorer som ligger bakom behovsanalysen.

Figur 3: Behovsanalysens beståndsdelar



De åtgärder som listas avser lokalåtgärder i verksamhetslokaler som föreslås ingå i kommunens budget och investeringsplan, samt hanteras av verksamhet fastighet genom inhyrning, uppsägning eller om-/till-/nybyggnation. Lokalbehovsplanen redovisar inte åtgärdsförslag som är verksamhetsåtgärder (ändrade arbetssätt eller förvaltningens årliga hyresgästanpassningsmedel) eller individuella boenden (sociala bostäder och trygghetsboenden).

2.1.1 Lokalplanering

Det löpande arbetet under året sker enligt en strukturerad och dokumenterad process som medger god samordning mellan berörda parter och tar hänsyn till fysisk planering, verksamhetsplanering och ekonomisk planering. För enskilda projekt behöver det finnas en tydlig vision, effektmål (vad vill verksamheten uppnå på sikt), flöden, samband och ekonomiska kalkyler.

Utöver enskilda investeringsprojekt genomförs även lokalanpassningar av olika slag löpande under årets gång. Det här kan exempelvis vara upprustning av utemiljö,

tillgänglighetsanpassningar, omorganisationer i verksamhet som kräver förändrade lokaler, eller utökningar av säkerhet. För detta finns årligen en investeringssumma som fördelas i samråd med verksamhet, lokalsamordnare, och förvaltare på mindre eller mellanstora åtgärder. Åtgärder inom de årliga hyresgäst Anpassningsmedlen ingår alltså inte i Lokalbehovsplanen.

2.1.2 Uppdaterad lokalförsörjningsprocess

Årshjulet för investeringsprocessen har under 2024 och 2025 förändrats. För att anpassa lokalförsörjningsprocessens årshjul till dessa förändringar, tas lokalbehovs- och lokalförsörjningsplan fram vid en annan tidpunkt än tidigare. Som ett led i denna anpassning kommer den senaste beslutade Lokalbehovsplanen 2024, version 2, som antogs av nämnden att efterföljas och ersättas av Lokalbehovsplan 2026 (innevarande dokument) som antas av nämnden under vintern 2025/2026. Detta innebär att Lokalbehovsplan 2025 utgår.

2.1 Förutsättningar – uppdrag och styrning

Respektive nämnds reglemente styr verksamheternas ansvarsområden. MSF arbetar på uppdrag av miljö- och byggnadsnämnden med kartor och GIS, miljö- och hälsoskyddsfrågor och bygglov samt på uppdrag av kommunstyrelsen och PLEX-utskottet med detaljplane- och översiktsplanering, mark- och exploateringsfrågor.

Övergripande syftar dessa uppdrag till att uppfylla kommunens övergripande mål att skapa en tryggare kommun som vi är stolta över att bo och verka i, och bidrar till att alla invånare kan utveckla sitt bästa jag.

3 Nuläge – befintliga verksamheter, befintliga kapaciteter och befintliga fastigheter

De administrativa funktionerna flyttar under 2026 in i nytt kommunhus. Utredning pågår om närarkiv för KS-handlingar.

4 Förväntad framtida utveckling

4.1 Bostads- och befolkningsprognos

Kommunens **översiktsplan** (ÖP) är vägledande för all fysisk planering inklusive planering för verksamhetslokaler och bostäder. Ny ÖP som sträcker sig till 2040 antogs av fullmäktige 20250618 (§18, dnr KS2019/619). ÖP beskriver prioriteringsprincipen för att hushålla med mark och resurser enligt följande; att i första hand utveckla befintlig bebyggelse (ombyggnation och verksamhetsanpassning), i andra hand ska redan anspråkstagen mark omvandlas, och i sista hand ska oexploaterad mark tas i anspråk. Principen återfinns även i förslag till markstrategi som ska beslutas.

Den prognos som finns om **bostadsbyggande** under nästkommande tio år baseras på uppgifter från byggintressenter i kommunen. Den faktiska utvecklingen är beroende av konjunktur och andra makroekonomiska faktorer. Osäkerheten i dessa bedömningar betraktas för närvarande som mycket stor. Kommunens utvecklingsstrategi för bebyggelseutveckling innebär att kommun ska växa mest i Enköpings stad, följt av utveckling av tätorterna och byggande på landsbygden.

Befolkningsprognos utgår från antaganden om antal födda, antal döda samt antal in- och utflyttare till kommunen. År 2024 hade Enköpings kommun cirka 48.600 invånare. Enligt befolkningsprognos 2025 kommer Enköpings kommun ha cirka 57 000 tusen invånare år 2036 och cirka 60 000 år 2040. Detta motsvarar en ökning med 17% från 2024 till 2036, respektive 23% från 2024 till 2040. Den äldre befolkningen (85+) ökar allra mest.

Befolkningen växer inte jämnt fördelat i kommunen, utan ökningen varierar mellan de geografiska delområdena. För aktuella administrativa funktioner spelar dock geografiska skillnader i kommunen marginell roll, utan det är totalen som påverkar verksamhetsutvecklingen.

4.2 Omvärldsanalys

Lokalbehoven påverkas av en rad olika faktorer i dagens samhälle utöver demografiska förändringar; teknisk utveckling som bidrar till nya arbetssätt, klimatförändringar, kommunens långsiktiga mål, fastigheters tekniska status, hur befintliga lokaler fungerar för verksamheterna, med mera.

Befolkningsutveckling och nya arbetssätt: Förvaltningarnas verksamheter behöver växa med 16% fram till år 2034 (eller 24% fram till år 2040) för att öka proportionellt med

befolkningen. Detta för att erbjuda samma servicenivå som idag, och om alla andra faktorer antas vara oförändrade.

Den tekniska utvecklingen av digitala arbetssätt som exempelvis möjliggör aktivitetsbaserade arbetsplatser och framtida användning av AI för vissa funktioner, innebär att förvaltningarnas administrativa funktioner inte bedöms behöva öka proportionellt med befolkningen. Exakt hur stor förändringen kommer att bli är dock svårt att sätta ett värde på.

Kostnadsutveckling för hyror: Kostnaden per kvadratmeter är högre för nybyggnation än befintliga lokaler. Allt eftersom nybyggnation blir en större del av lokalbeståndet, ökar hyreskostnaden per kvadratmeter.

Samtidigt bedöms effektivare nyttjande av ytor genom aktivitetsbaserade arbetssätt och samnyttjande av ytor mellan olika funktioner hålla den totala hyreskostnaden nere genom att mindre yta behövs.

4.3 Nämndens utvecklingsarbete

Digitalisering av arkiv med övergång till e-arkiv gör att mindre mängd dokument behöver förvaras i pappersformat i framtiden, vilket minskar behovet av arkivytor på lång sikt.

5 Effekter på framtida lokalbehov

De administrativa funktionerna vid MSF, liksom den centrala administrationen på övriga verksamhetsförvaltningar, bedöms behöva mindre yta per anställd i framtid med anledning av digitaliseringen och ändrade rörelsemönster där fler arbetar på distans, vilket möjliggjort att det nya kommunhuset planerats med yteffektivt aktivitetsbaserat arbetssätt.

Utredning pågår om behov av närarkiv för KS-handlingar med målet att minska omfattningen.

6 Ekonomiska och sociala konsekvenser

6.1 Samverkansmöjligheter

Kostnader per kvadratmeter är högre för nybyggnation än befintliga lokaler. Allt eftersom nybyggnation blir en större del av lokalbeståndet, ökar hyreskostnaden per kvadratmeter. Därför är det viktigt att ny kapacitet planeras yteffektivt. Exempelvis genom att samutnyttja ytor kan kommunens totala ytbehov hållas nere, vilket minimerar kostnaden.

Närarkiv kan undersökas om det kan samlokaliseras med övriga verksamheter.

6.2 Konsekvenser om föreslagna investeringar inte prioriteras

Om inte behovet av närarkiv uppfylls kan inte handlingar hanteras och förvaras på ett godkänt sätt.

7 Förslag till Lokalbehovsplan – sammanvägd behovsbedömning

7.1 Åtgärdsbehov

Digitalisering av arbetslivet gör att de administrativa lokalerna generellt inte behöver växa i takt med befolkningsökningen.

Utredning pågår av vilket behov som finns av närarkiv.

Figur 4: Förslag investeringsplan för miljö- och byggnadsnämndens lokaler

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
NÄRARKIV (KS HANDLINGAR)	Ej fastställt	Ja	nej	2026	Verksamhetsarbete pågår inom nya förvaltningen.

7.2 Behov planberedskap och markreserv

Ingen ny fastighet/mark behöver köpas in för att genomföra ovanstående lokalbehovsplan.

Geografiskt läge Närarkiv: Det ska vara i nära anslutning till arbetsplatsen på kommunhuset som genererar material till närarkivet.